



ASSOCIATION  
**HENRI CAPITANT**  
DES AMIS DE LA CULTURE  
JURIDIQUE FRANÇAISE

## PROPOSITIONS DE REFORME DU LIVRE II

Version finale du 15 mai 2009<sup>1</sup>

### LIVRE II : DES BIENS

#### Article 516 (supprimé<sup>2</sup>)

*Les articles du présent livre sont d'ordre public, sauf disposition contraire.*

#### Article 517

Les dispositions du présent livre ne préjudicient pas aux dispositions spéciales régissant des biens particuliers et notamment à celles du code de la propriété intellectuelle.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Le groupe de travail s'est réuni, le 15 mai 2009, pour examiner les premières réactions à ses propositions du mois d'octobre 2008.

Il a décidé de supprimer l'article 516 et de maintenir les actuels articles 711 et 712 qui annoncent utilement les dispositions du livre III. Il a repris, également, la rédaction des articles 517, 522, 542, 563, 571, 576, 584, 601, 608, 610, 649 afin d'en préciser le sens pour tenir compte d'un certain nombre de remarques faites.

<sup>2</sup> Les membres du groupe de travail pour lesquels l'article 516 avait avant tout une finalité pratique de sécurité juridique et non théorique, ont tenu compte des réserves faites sur ce texte et ont donc décidé, pour éviter toute ambiguïté, de le supprimer. Le juge se voit donc reconnaître le choix de la qualification d'ordre public ou non des textes, conformément à la situation actuelle. Cependant le groupe de travail maintient la réserve de conventions contraires dans un certain nombre d'articles, montrant ainsi que ces derniers ne sauraient, en aucun cas, être considérés comme d'ordre public.

<sup>3</sup> Termes modifiés lors de la réunion du 15 mai 2009 pour affirmer plus clairement que les règles du code civil ne s'appliquent pas en présence de lois contraires, qu'elles figurent dans d'autres codes ou dans des textes particuliers.

### Article 518

Les biens des personnes publiques sont régis par les dispositions du présent code ainsi que par le code général de la propriété des personnes publiques et les lois spéciales qui les concernent.

## **TITRE I : DU PATRIMOINE ET DES BIENS QUI LE COMPOSENT**

### Article 519

Le patrimoine d'une personne est l'universalité de droit comprenant l'ensemble de ses biens et obligations, présents et à venir, l'actif répondant du passif.

Toute personne physique ou morale est titulaire d'un patrimoine et, sauf si la loi en dispose autrement, d'un seul.

### Article 520

Sont des biens, au sens de l'article précédent, les choses corporelles ou incorporelles faisant l'objet d'une appropriation, ainsi que les droits réels et personnels tels que définis aux articles 522 et 523.

### Article 521

Sous réserve des lois qui les protègent, les animaux sont soumis au régime des choses corporelles.

### Article 522

Le droit réel est celui qui confère à une personne un pouvoir direct sur un bien. Il suit ce dernier en quelques mains qu'il passe.

Lorsqu'il est accessoire à une créance dont il garantit le paiement, il confère un droit de préférence sur le bien et, sauf disposition contraire<sup>4</sup>, un droit de suite.

### Article 523

Le droit personnel est celui du créancier d'une obligation à l'encontre de son débiteur.

### Article 524

Sauf lorsque la loi en dispose autrement :

- les fruits sont ce que génère un bien, périodiquement ou non, spontanément ou par suite de sa mise en valeur, sans que sa substance en soit altérée ;

---

<sup>4</sup> Ajouté lors de la réunion du 15 mai 2009.

- les produits sont ce que l'on retire d'un bien en altérant immédiatement ou progressivement sa substance.

#### Article 525

Sont consommables les choses dont on ne peut user sans les consommer ou les aliéner.

### **TITRE II : DE LA DISTINCTION DES MEUBLES ET DES IMMEUBLES**

#### Article 526

Tous les biens sont meubles ou immeubles, selon les distinctions suivantes.

#### ***Chapitre I – Des immeubles***

#### Article 527

Par leur nature, sont immeubles les parties déterminées de l'espace terrestre. Sont ainsi immeubles : les fonds, les volumes, les constructions et végétaux qui s'y trouvent, ainsi que toutes les autres choses qui s'y incorporent.

Sont aussi immeubles les lots de copropriété.

#### Article 528

Par leur destination, sont immeubles les meubles attachés ou affectés à un immeuble par leur propriétaire commun.

Est présumé attaché à un immeuble, sauf preuve contraire, tout meuble qui ne peut en être détaché sans détérioration ou qui a été conçu ou adapté pour y être intégré.

Est présumé affecté à un immeuble, sauf preuve contraire, tout meuble nécessaire à son exploitation.

L'immobilisation d'un meuble cesse par la volonté de son propriétaire, sous réserve des droits des tiers.

#### Article 529

Par leur objet sont immeubles les droits réels sur les immeubles et les actions qui s'y rapportent.

## ***Chapitre II – Des meubles***

### Article 530

Toutes les choses corporelles, autres que celles visées aux articles 527 et 528, ainsi que toutes les choses incorporelles, sont meubles.

### Article 531

Les meubles meublants sont les choses mobilières servant à l'usage et à l'ornementation des habitations.

### Article 532

Sous réserve des droits des tiers, le propriétaire de choses susceptibles d'être détachées d'un immeuble et son cocontractant peuvent, par anticipation, les considérer comme meubles: ainsi les récoltes sur pied, les matériaux à extraire d'une mine ou d'une carrière, les produits devant provenir d'une démolition.

### Article 533

Tous les droits, autres que ceux visés à l'article 529, sont meubles.

## **TITRE III : DE LA PROPRIETE, DE LA POSSESSION ET DE LA DETENTION**

### ***Chapitre I - De la propriété***

### Article 534

La propriété est le droit exclusif et perpétuel d'user, de jouir et de disposer des choses et des droits.

Elle confère à son titulaire un pouvoir absolu sous réserve des lois qui la réglementent.

### Article 535

Nul ne peut exercer son droit de propriété dans l'intention de nuire à autrui.

### Article 536

La propriété s'étend aux fruits et produits de la chose et à tout ce qui s'unit à elle par accession naturelle ou artificielle.

### Article 537

La propriété ne se perd pas par le non usage.

L'action en revendication est perpétuelle.

### Article 538

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

### Article 539

Par dérogation aux articles précédents, le propriétaire victime d'un empiètement non intentionnel sur son fonds, ne peut, si celui-ci est inférieur à 0,30 mètres, en exiger la suppression que dans le délai de deux ans de la connaissance de celui-ci sans pouvoir agir plus de dix ans après l'achèvement des travaux.

Dans le délai de l'article 2224, commençant à courir à l'expiration de l'action en démolition, le juge peut, à la demande de l'un des propriétaires, transférer la partie du fonds objet de l'empiètement à son bénéficiaire, moyennant une indemnité tenant compte de la valeur du fonds occupé, de la plus value réalisée grâce à l'empiètement et du préjudice qu'il a causé.

### Article 540

La propriété se prouve par tout moyen.

### Article 541

Si aucune des parties ne peut justifier d'une acquisition par prescription, le juge règle les conflits de preuve en déterminant le droit le meilleur et le plus probable. Toutefois, pour les immeubles, le conflit entre plusieurs personnes invoquant des titres émanant d'un auteur commun est tranché selon les règles de la publicité foncière.

### Article 542

Les immeubles<sup>5</sup> sans maître appartiennent aux personnes publiques désignées par la loi.

Les meubles sans maître appartiennent au premier qui se les approprie, sauf dispositions particulières.

Les choses qui n'appartiennent à personne et dont l'usage est commun sont régies par des lois particulières<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Termes modifiés lors de la réunion du 15 mai 2009.

<sup>6</sup> Alinéa ajouté lors de la réunion du 15 mai 2009 (actuel article 714).

## ***Chapitre II - De la possession et de la détention***

### **Section 1 - De la possession**

#### Article 543

La possession est l'exercice paisible, public et non équivoque d'un droit par celui qui, alors même qu'il n'en serait pas titulaire, se comporte, en fait et en intention, comme s'il l'était.

#### **§1 Des règles communes à la possession des meubles et des immeubles**

#### Article 544

Est de bonne foi le possesseur qui peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il exerce.

La bonne foi est toujours présumée.

Elle s'apprécie au jour de l'entrée en possession, sauf pour l'application de l'article 548.

#### Article 545

On peut posséder par soi-même ou par autrui.

On est présumé, jusqu'à preuve contraire, posséder pour soi.

#### Article 546

La possession se prouve par tout moyen.

Elle peut être constatée par un acte de notoriété contenant des témoignages et, le cas échéant, des indices attestant de son existence, de ses qualités et de sa durée.

L'acte de notoriété ne fait foi de la possession que jusqu'à preuve contraire.

#### Article 547

Le possesseur est présumé, jusqu'à preuve contraire, propriétaire. Il est défendeur à l'action en revendication exercée par celui qui se prétend le véritable propriétaire.

La preuve contraire à cette présomption de propriété peut être rapportée par tout moyen.

### Article 548

Le possesseur de bonne foi fait siens les fruits et les produits procédant de l'exploitation normale du bien. Il peut se faire rembourser les dépenses nécessaires et utiles à cette exploitation dans la limite de la plus-value procurée.

Le possesseur de mauvaise foi est tenu de restituer les fruits et produits avec la chose au propriétaire qui la revendique ; si les fruits et produits ne se retrouvent pas en nature, il en doit la valeur, estimée à la date du paiement.

La bonne ou mauvaise foi s'apprécie à la date de la perception des fruits et produits.

### Article 549

Le possesseur d'un bien en acquiert la propriété par une possession continue de trente ans.

### Article 550

L'ayant cause universel ou à titre universel continue la possession de son auteur. L'ayant cause à titre particulier peut joindre à la sienne celle de son auteur.

### Article 551

La prescription acquisitive est interrompue lorsque le possesseur est privé pendant plus d'un an de la jouissance du bien soit par le propriétaire, soit même par un tiers.

### Article 552

La propriété acquise par l'effet de la possession l'est du jour où celle-ci avait commencé.

### Article 553

Sont applicables à la prescription acquisitive les articles 2221 et 2222, et les chapitres III et IV du titre XX du livre III sous réserve des dispositions du présent chapitre.

## **§2 Des règles propres à la possession des immeubles**

### Article 554

Le possesseur de bonne foi d'un immeuble en vertu d'un titre translatif en acquiert la propriété par une possession continue de dix ans. Ce délai est susceptible de suspension, sans que celle-ci puisse conduire à une durée excédant trente ans.

### **§3 Des règles propres à la possession des meubles**

#### **Article 555**

Le possesseur d'un meuble corporel est présumé le posséder en vertu du titre qu'il allègue.

La preuve contraire à cette présomption de titre peut être rapportée par tout moyen.

#### **Article 556**

Le possesseur de bonne foi d'un meuble corporel qui l'a acquis d'un non-proprétaire en devient propriétaire dès son entrée en possession.

Cependant, le propriétaire d'un meuble corporel perdu ou volé peut en obtenir restitution dans les trois ans de la perte ou du vol. Il doit en rembourser le prix lorsque le nouveau propriétaire l'a acquise dans des circonstances commerciales normales.

#### **Article 557**

Le paiement fait de bonne foi au possesseur d'une créance est valable, encore que le possesseur soit par la suite évincé.

#### **Article 558**

La possession des meubles incorporels obéit aux lois spéciales qui les régissent.

### **Section 2 – De la détention**

#### **Article 559**

La détention est l'exercice licite d'un pouvoir précaire exercé sur un bien en vertu, notamment, d'un titre prévoyant sa mise à disposition tel le bail, le dépôt ou le prêt.

Le détenteur ne possède pas pour lui-même mais pour le compte du propriétaire, sauf si son comportement, contredisant le droit du propriétaire, manifeste son intention d'être possesseur.

### **Section 3 – De la protection de la possession et de la détention**

#### **Article 560**

La possession est protégée contre le trouble qui l'affecte ou qui la menace.



La même protection est accordée au détenteur contre le trouble qu'il subit de tout autre que celui de qui il tient ses droits.

### ***Chapitre III - De l'objet de la propriété immobilière***

#### **Article 561**

La propriété du sol emporte, dans les limites posées par les lois et conventions, la propriété du dessus et du dessous.

#### **Article 562**

Un fonds peut faire l'objet d'une division visant à conférer à un tiers la propriété d'une partie de ce fonds situé au-dessus ou au-dessous d'une limite conventionnellement fixée. La propriété du dessus est appelée propriété superficière, celle du dessous propriété tréfoncière.

Un fonds peut également, moyennant établissement d'un état descriptif de division, faire l'objet d'une division spatiale portant création de volumes.

Les articles 534 et suivants s'appliquent aux fonds issus des divisions mentionnées aux alinéas précédents.

### ***Chapitre IV - De l'accession***

#### **Article 563**

Tout ce qui s'unit et s'incorpore à une chose appartient<sup>7</sup> au propriétaire de cette chose.

Toutes les constructions et plantations réalisées sur un fonds sont présumées faites par le propriétaire du fonds à ses frais et lui appartenir

#### **Article 564**

Le propriétaire d'un terrain sur lequel des constructions ou plantations ont été réalisées par un possesseur doit indemniser ce dernier de la plus faible des deux sommes que représente, à la date du paiement, la plus value procurée au fonds ou le coût des matériaux et de la main d'œuvre.

Toutefois, si le possesseur est de mauvaise foi, le propriétaire peut choisir d'exiger la remise des lieux en l'état et demander l'allocation de dommages et intérêts.

Le possesseur bénéficie d'un droit de rétention jusqu'au complet paiement de l'indemnisation qui lui est, le cas échéant, due.

---

<sup>7</sup> Termes modifiés lors de la réunion du 15 mai 2009 par suppression de la référence à une chose corporelle.

### Article 565

Le sort des constructions et plantations faites par un détenteur est réglé par le titre mettant le terrain à sa disposition.

A défaut de convention contraire, les constructions et plantations faites au vu et sans opposition du propriétaire ne deviennent la propriété de ce dernier qu'à la fin du contrat ou de ses éventuels renouvellements ou prorogations. L'indemnité due au détenteur par le propriétaire est alors déterminée conformément aux dispositions de l'article 564 alinéa 1<sup>er</sup>.

### Article 566

Le propriétaire profite des relais que forme un cours d'eau en se retirant insensiblement de l'une des rives et en se portant sur l'autre ; le riverain du coté opposé ne peut venir réclamer le terrain qu'il a perdu.

Néanmoins, lorsqu'une partie importante et reconnaissable d'un fonds a été subitement déplacée, par l'effet d'un cours d'eau, vers un autre fonds, son propriétaire peut, dans l'année de l'événement, en réclamer la propriété.

### Article 567

Sauf titre contraire, la propriété de l'étang s'étend aux terres que celui-ci recouvre à la hauteur de la décharge du trop plein, indépendamment de la variation du niveau des eaux. En l'absence de décharge, la preuve se fait par tout moyen.

### Article 568

Est un trésor tout meuble caché ou enfoui, découvert dans un bien par le pur effet du hasard et sur lequel personne ne peut justifier de sa propriété.

Sous réserve des dispositions du Code du patrimoine, le trésor appartient au propriétaire du bien dans lequel il a été trouvé. Toutefois, s'il a été découvert par un tiers, il est partagé par moitié entre le propriétaire du bien et ce tiers.

## ***Chapitre V - Des propriétés collectives***

### **Section 1 – De l'indivision ordinaire**

#### Article 569

L'indivision est la situation d'un bien ou d'un ensemble de biens sur lequel plusieurs personnes sont titulaires de droits de même nature, sans qu'aucune d'entre elles n'ait de droit exclusif sur une partie déterminée.

L'indivision n'a pas la personnalité morale.

#### Article 570

L'indivision est régie par les articles 815 à 815-18, 1873-1 à 1873-18

### **Section 2 – De la copropriété par lots**

#### Article 571

La copropriété est la situation dans laquelle la propriété d'un immeuble bâti<sup>8</sup> est répartie en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune.

Elle est régie, outre la présente section, par les textes spéciaux qui la concernent.

#### Article 572

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire

#### Article 573

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux

#### Article 574

La collectivité des copropriétaires est constituée de plein droit en un syndicat qui a la personnalité morale.

---

<sup>8</sup> Terme ajouté lors de la réunion du 15 mai 2009.

## **TITRE IV : DES DEMEMBREMENTS DE LA PROPRIETE**

### ***Chapitre I - De l'usufruit***

#### **Section 1 – De la définition et de l'institution de l'usufruit**

##### Article 575

L'usufruit est le droit réel d'user et de jouir d'un bien appartenant à un autre, à charge d'en conserver la substance.

Il peut être établi sur toute espèce de biens ou tout ensemble de biens, meubles ou immeubles, corporels ou incorporels.

Il est temporaire et s'éteint conformément aux dispositions des articles 593 à 595.

##### Article 576

L'usufruit est établi par la loi, la convention, le testament et la prescription<sup>9</sup>.

#### **Section 2 - Des obligations mutuelles du propriétaire et de l'usufruitier quant à la conservation des biens objets de l'usufruit**

##### Article 577

La conservation des biens objets de l'usufruit est une obligation d'intérêt commun pour le propriétaire et l'usufruitier.

Cette obligation s'apprécie au regard de l'état du bien au début de l'usufruit, selon le descriptif visé à l'article 587 ou, à défaut, par tout moyen. Elle disparaît si le bien est détruit par cas fortuit.

##### Article 578

Sauf convention contraire :

- Le propriétaire est tenu des travaux concernant la structure et la solidité générale de l'immeuble et notamment ses éléments porteurs, la réfection intégrale de sa couverture, la reconstruction des ouvrages de soutènement et de clôture ou les digues.
- L'usufruitier est tenu des autres travaux rendus nécessaires par le maintien en état de l'immeuble, ainsi que des dépenses périodiques.

---

<sup>9</sup> Termes ajoutés lors de la réunion du 15 mai 2009.

### Article 579

L'usufruitier est intégralement tenu des travaux rendus nécessaires par son abus de jouissance ou son défaut d'entretien.

### Article 580

L'usufruitier ou le propriétaire peut demander au juge de contraindre l'autre à exécuter son obligation ou de l'autoriser à faire réaliser les travaux nécessaires incombant à l'autre.

L'un ou l'autre peut, pour garantir le financement des travaux ou le remboursement des sommes exposées pour le compte de l'autre, être autorisé par le juge à consentir une sûreté réelle sur le bien.

### Article 581

Sauf convention contraire, le propriétaire peut, à la fin de l'usufruit, demander à l'usufruitier ou à ses ayants cause le remboursement d'une fraction des dépenses qu'il a faites au titre de l'article 578, calculée en fonction de la valeur de l'usufruit au regard de sa durée effective

## **Section 3 – Des droits et obligations de l'usufruitier**

### **§1 Des droits de l'usufruitier**

#### Article 582

L'usufruitier peut user et jouir des biens par lui-même ou en en concédant l'usage et la jouissance à autrui.

Il peut céder son droit, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou le grever de sûretés réelles. Les droits ainsi constitués s'éteignent, au plus tard, en même temps que l'usufruit cédé.

Il ne peut constituer seul de droits réels sur le bien objet de l'usufruit, à l'exception des droits d'usage et d'habitation.

#### Article 583

La conclusion ou le renouvellement des baux soumis aux statuts des baux ruraux et commerciaux, ainsi que ceux constitutifs de droit réel, requiert, à peine de nullité, l'accord du propriétaire ou, à défaut, l'autorisation du juge.

Les autres baux peuvent être consentis par l'usufruitier seul. Lors de l'extinction de l'usufruit, ils n'obligent le propriétaire, sauf accord de celui-ci, que pour la période en cours, dans la limite de six ans pour les baux immobiliers et de trois ans pour les baux mobiliers.

## Article 584

Les fruits appartiennent à l'usufruitier, les produits au propriétaire

Toutefois, appartiennent à l'usufruitier la moitié des produits procédant d'une exploitation commencée avant l'usufruit et poursuivie selon les mêmes modalités.<sup>10</sup>

## Article 585

Sauf convention contraire :

- Les revenus procurés par les biens, tels que les loyers, intérêts et dividendes dont la distribution a été votée, s'acquièrent jour par jour ;
- Les récoltes qui sont à maturité lorsque l'usufruit prend fin appartiennent en totalité à l'usufruitier. Dans le cas contraire, elles reviennent au propriétaire sans indemnité.

## **§2 Des obligations de l'usufruitier**

### Article 586

L'usufruitier jouit du bien d'une manière conforme à sa destination, sans pouvoir en altérer la substance. Il le restitue au propriétaire à la fin de l'usufruit, sous réserve des articles 596 à 599.

Il n'est tenu de restituer les choses non consommables que dans l'état où elles se trouvent à la fin de l'usufruit, à moins que les dégradations ne soient dues à sa faute.

### Article 587

A l'ouverture de l'usufruit, un descriptif des biens et de leur état est établi, sauf convention contraire, par le propriétaire et l'usufruitier. En cas de désaccord entre eux, il est réalisé par un professionnel indépendant choisi conjointement ou, à défaut, désigné par le Président du Tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé.

### Article 588

L'usufruitier doit fournir une sûreté suffisante du respect des obligations mentionnées à l'article 586, à moins qu'il n'en soit dispensé par la loi, l'acte constitutif ou le propriétaire.

En sont ainsi dispensés les père et mère, titulaires du droit de jouissance légale des biens de leurs enfants mineurs, ainsi que les vendeurs ou donateurs ayant retenu l'usufruit des biens vendus ou donnés.

---

<sup>10</sup> Termes ajoutés ou modifiés lors de la réunion du 15 mai 2009. Il a notamment été considéré comme inéquitable que le nu propriétaire d'une mine ou d'une carrière déjà exploitée avant l'usufruit, puisse se retrouver, à la fin de l'usufruit, avec un bien vidé de toute substance alors que tous les produits ont profité à l'usufruitier.

#### Article 589

L'usufruitier universel ou à titre universel et le propriétaire sont obligés au passif successoral à proportion de la valeur respective de l'usufruit et de la propriété.

Ils y contribuent dans les mêmes proportions, sauf convention contraire.

#### Article 590

Le propriétaire peut demander que l'usufruitier soit déchu de son droit s'il ne respecte pas ses obligations.

Les créanciers de l'usufruitier peuvent intervenir à l'instance pour la conservation de leurs droits en proposant de se substituer à lui dans l'exécution de ses obligations et en fournissant toutes garanties.

Le juge peut assortir l'extinction de l'usufruit de l'obligation pour le propriétaire de verser à l'usufruitier une prestation. Elle prend la forme d'un capital dont le montant est fixé par le juge. Toutefois, si les circonstances le justifient, le juge peut fixer la prestation sous la forme d'une rente à verser jusqu'à la date à laquelle l'usufruit aurait dû cesser.

### **Section 4 – De la durée de l'usufruit**

#### Article 591

L'usufruit peut être suspendu à un terme ou à une condition : il ne s'ouvre alors que par l'échéance du terme ou la réalisation de la condition.

#### Article 592

L'usufruit est constitué soit pour la vie de son titulaire, soit pour une durée déterminée ou déterminable, laquelle ne peut dépasser trente ans.

#### Article 593

L'usufruit viager s'éteint par la mort de son titulaire personne physique ou la dissolution de son titulaire personne morale sans que sa durée ne puisse, dans ce dernier cas, excéder trente ans

S'il est cédé, il ne s'éteint pas, sauf convention contraire, par la mort ou la dissolution du cessionnaire, mais par la mort ou la dissolution de son premier titulaire.

#### Article 594

L'usufruit à durée déterminée ou déterminable s'éteint par l'expiration du temps pour lequel il a été établi.

#### Article 595

Tout usufruit s'éteint :

- par la réunion des qualités d'usufruitier et de propriétaire,
- par le non-usage pendant trente ans,
- par la perte totale de la chose sur laquelle il a été établi, sauf l'accord de l'usufruitier et du propriétaire pour le reporter sur la chose représentant celle qui a péri.

### **Section 5 – Des usufruits spéciaux**

#### **§1 Du quasi-usufruit**

#### Article 596

L'usufruitier peut librement disposer des choses consommables, à charge de restituer au propriétaire, à la fin de l'usufruit, soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur à la date de la restitution.

#### Article 597

L'acte constitutif peut autoriser l'usufruitier à disposer de tout bien meuble non consommable. Il détermine les conditions de la restitution. A défaut, l'usufruitier restitue soit des choses de même quantité et qualité, soit leur valeur à la date de la restitution.

#### Article 598

Le remploi des fonds issus de l'aliénation peut être imposé par l'acte constitutif. Il peut l'être également par le juge, sur demande du propriétaire, pour la conservation de son droit. L'usufruitier doit alors restituer les biens issus du remploi ou leur valeur estimée à la date de restitution.



### Article 599

Le remploi peut aussi être librement effectué par l'usufruitier. Ce dernier restitue alors la plus forte des deux sommes que représente la valeur actuelle du bien acquis en remploi ou de celui sur lequel le quasi-usufruit avait été constitué.

Le remploi ainsi effectué peut être prouvé par tout moyen.

### **§2 De l'usufruit des créances**

#### Article 600

L'usufruitier d'une créance de somme d'argent fait siens les intérêts à titre de fruits. En cas de remboursement du capital au cours de son usufruit, il exerce, sauf convention contraire, son droit sur ce capital conformément à l'article 596 jusqu'à l'arrivée du terme prévu pour son droit.

### **§3 De l'usufruit des droits sociaux**

#### Article 601

Les dividendes distribués à titre de revenus appartiennent à l'usufruitier.

Sauf convention contraire, l'usufruitier exerce son droit sur les autres sommes conformément à l'article 596.

### **§4 De l'usufruit des biens formant un ensemble**

#### Article 602

Sauf s'il en est autrement convenu, lorsque l'usufruit porte sur des biens formant un ensemble, l'usufruitier peut disposer de chacun de ces éléments, sauf à les remplacer conformément à la destination de cet ensemble.

Si son droit est en péril, l'usufruitier peut demander au juge de modifier la destination de l'ensemble.

## ***Chapitre II - Du droit d'usage et d'habitation***

#### Article 603

Le droit d'usage et d'habitation est celui qui confère à son bénéficiaire, dans la limite de ses besoins et de ceux de sa famille actuelle et future, l'usage personnel d'un fonds et la perception des fruits.

#### Article 604

Le droit d'usage et d'habitation s'établit et se perd de la même manière que l'usufruit.

Il ne peut être ni cédé ni loué.

Il doit être exercé par son titulaire dans le respect de la destination normale du bien.

#### Article 605

Le bénéficiaire du droit d'usage et d'habitation est soumis aux obligations imposées à l'usufruitier par les articles 587 et 588.

#### Article 606

Si l'usager utilise la totalité du fonds, il est tenu des dépenses d'entretien et plus généralement des dépenses périodiques que l'article 578 met à la charge de l'usufruitier.

S'il n'utilise qu'une partie du fonds, il y contribue au prorata de ce dont il jouit.

### ***Chapitre III - Des droits réels conférés par des baux***

#### Article 607

Des droits réels sur le sol peuvent être conférés par certains contrats, tels les baux emphytéotiques ou à construction.

Ces droits, cessibles et susceptibles d'hypothèque, confèrent à leurs titulaires, pendant la durée du contrat, la propriété des constructions ou plantations ou installations dont ils autorisent la réalisation.

Ils sont régis par les lois qui les instituent.

### ***Chapitre IV - Du droit réel de jouissance spéciale***

#### Article 608

Le propriétaire peut consentir, sous réserve des règles d'ordre public, un ou plusieurs droits réels conférant le bénéfice d'un usage spécial ou<sup>11</sup> d'une jouissance spéciale d'un ou de plusieurs de ses biens.

Les droits réels de jouissance sur le domaine public s'établissent et s'exercent dans le cadre du code général de la propriété des personnes publiques et selon les lois qui les régissent

---

<sup>11</sup> Termes ajoutés lors de la réunion du 15 mai 2009 pour rester en cohérence avec l'article 534 qui utilise les termes user et jouir.

### Article 609

Le droit réel de jouissance spéciale s'établit de la même manière que l'usufruit.

Il est exercé dans le respect de la destination normale du bien.

### Article 610

Le titulaire d'un droit réel de jouissance spéciale bénéficie des droits mentionnés aux articles 582 à 585 et supporte les obligations mentionnées aux articles 586 à 588 et 590<sup>12</sup>.

### Article 611

Le droit réel de jouissance spéciale s'éteint :

- par l'expiration du temps pour lequel il a été consenti, lequel ne peut excéder trente ans ;
- par la réunion dans le même patrimoine des deux qualités de bénéficiaire de la jouissance spéciale et de propriétaire ;
- par le non-usage pendant une durée déterminée, le cas échéant, par la convention ;
- par la perte totale de la chose sur laquelle il a été établi.

## ***Chapitre V - Des servitudes***

### **Section 1 – Dispositions générales**

#### Article 612

La servitude est une charge réelle grevant un fonds pour l'usage et l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire.

Elle n'établit ni prééminence d'une propriété sur l'autre, ni obligations personnelles au profit ou à la charge des propriétaires, mais seulement des rapports entre fonds servant et fonds dominant et des services qui leur sont attachés.

### **Section 2 – De l'établissement des servitudes**

#### Article 613

Toutes les servitudes peuvent s'établir par convention.

#### Article 614

Les servitudes établies par la loi obéissent aux règles qui les instituent.

---

<sup>12</sup> Termes modifiés lors de la réunion du 15 mai 2009, l'article 589 étant inapplicable ici.

### Article 615

Les servitudes qui se manifestent par des ouvrages extérieurs ou par une activité humaine apparente et renouvelée peuvent s'acquérir par la possession dans les conditions des articles 549 et 554

### Article 616

Les servitudes peuvent aussi s'établir par destination du propriétaire entre fonds issus d'une division, à défaut de stipulation contraire de l'acte de division. Elles résultent, dans ce cas, du maintien d'ouvrages ou d'aménagements extérieurs réalisés par le propriétaire avant la division du fonds.

## **Section 3 – De l'exercice des servitudes**

### Article 617

La servitude comprend tout ce qui est nécessaire pour en user.

### Article 618

Le propriétaire du fonds dominant réalise sur le fonds servant les ouvrages éventuellement nécessaires à l'exercice ou au maintien de la servitude et en supporte le coût, sauf la convention de l'article 619.

### Article 619

Lorsque le propriétaire du fonds servant est tenu par la convention de faire ou de laisser faire à ses frais des ouvrages nécessaires à l'exercice et au maintien de la servitude, il peut toujours s'en affranchir en abandonnant au propriétaire du fonds dominant, à sa convenance, soit le fonds servant soit le terrain d'assiette de la servitude.

### Article 620

La servitude est indivisible.

En cas de division du fonds servant ou du fonds dominant, la servitude continue à être exercée activement et passivement selon les mêmes modalités sur la totalité du fonds servant et au profit de la totalité du fonds dominant.

### Article 621

Le propriétaire du fonds servant ne peut rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut modifier l'état des lieux, ni les modalités d'exercice de la servitude.

Cependant, si des conditions nouvelles de fait ou de droit rendent l'exercice de la servitude plus onéreuse pour le fonds servant ou en empêchent l'usage normal, le propriétaire du fonds servant peut offrir une autre assiette au propriétaire du fonds dominant.

En cas de refus, le juge détermine l'assiette la plus appropriée eu égard aux intérêts en présence.

#### Article 622

Le propriétaire du fonds dominant ne peut user de la servitude que suivant son titre et sans aggraver la situation du fonds servant.

#### Article 623

La servitude s'éteint par le non-usage pendant trente ans.

Le délai de trente ans commence à courir à compter du jour où l'on a cessé d'en jouir pour les servitudes qui s'exercent par une activité humaine apparente et renouvelée et du jour où il a été fait un acte contraire pour les autres servitudes.

#### Article 624

Si l'exercice d'une servitude est devenu définitivement impossible, le propriétaire du fonds servant peut à tout moment en faire constater l'extinction par le juge.

#### Article 625

Toute servitude s'éteint par la réunion du fonds dominant et du fonds servant dans le même patrimoine.

#### Article 626

Si le fonds dominant est en indivision, la jouissance de l'un des indivisaires empêche la prescription à l'égard de tous.

#### Article 627

La suspension de la prescription à l'encontre d'un des indivisaires profite à tous.

#### Article 628

Les modalités d'exercice de la servitude s'établissent, à défaut de convention contraire, par un usage trentenaire.

## **TITRE V : DES RELATIONS DE VOISINAGE**

### ***Chapitre I - Des troubles de voisinage***

#### **Article 629**

Nul ne doit causer à autrui un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage.

#### **Article 630**

Les actions découlant de l'article précédent sont ouvertes aux propriétaires, locataires et bénéficiaires d'un titre ayant pour objet principal de les autoriser à occuper ou à exploiter le fonds. Elles ne peuvent être exercées que contre eux.

Elles ne peuvent être intentées lorsque le trouble provient d'activités économiques, exercées conformément à la législation en vigueur, préexistantes à l'installation sur le fonds et s'étant poursuivies dans les mêmes conditions.

### ***Chapitre II - Des arbres et plantations***

#### **Article 631**

A défaut d'usage ou de disposition contraire, les arbres et arbustes ne peuvent être plantés à moins de deux mètres de la limite séparative de deux fonds lorsqu'ils ont une hauteur égale ou supérieure à deux mètres, et à moins de cinquante centimètres de la limite séparative lorsqu'ils ont une hauteur inférieure à deux mètres.

Toutefois, les arbres et arbustes peuvent être plantés en espalier immédiatement contre un mur mitoyen sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers sans que ceux-ci puissent dépasser la hauteur du mur.

#### **Article 632**

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres et arbustes du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Le droit de faire couper ces branches, ainsi que celui de couper à la limite des deux fonds contigus les racines, ronces et brindilles débordant sur sa propriété, est imprescriptible.

### ***Chapitre III - Des clôtures***

#### **Article 633**

Le droit de clore son fonds, qui appartient à tout propriétaire, s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires ou, à défaut, des usages locaux.

Le propriétaire peut, dans les parties urbanisées de la commune, contraindre son voisin à contribuer à l'édification et à l'entretien de la clôture les séparant.

#### **Article 634**

Le propriétaire d'un fonds ne peut faire obstacle à l'entretien indispensable d'un mur légalement établi en limite séparative du fonds voisin. En cas de refus abusif d'accès à son fonds, les travaux sont autorisés par le juge qui fixe les modalités de leur réalisation.

### ***Chapitre IV - De la mitoyenneté***

#### **Article 635**

La mitoyenneté est un droit de propriété indivis sur un mur, une clôture ou un fossé.

#### **Article 636**

Un mur, une clôture, un fossé ne peuvent être réalisés à cheval sur la ligne séparative de deux fonds contigus que du commun accord des propriétaires de ces fonds.

Le propriétaire qui n'a pas consenti à l'édification du mur à cheval sur la ligne séparative des fonds ne peut, dans les parties urbanisées de la commune visées à l'article 633, exiger la démolition du mur. Il en acquiert de plein droit et gratuitement la mitoyenneté.

#### **Article 637**

Les murs, clôtures ou fossés existants, réalisés en limite séparative ou sur la ligne séparant les deux fonds, sont présumés mitoyens, sauf titre, prescription ou élément de fait contraire.

#### **Article 638**

Sauf titre contraire :

- un mur est censé appartenir au propriétaire du fonds vers lequel son sommet est incliné en totalité ou sur le côté duquel existent des éléments architecturaux attestant de la volonté initiale des constructeurs du mur ;
- un fossé est censé appartenir au propriétaire du fonds du côté duquel le rejet de la terre se trouve ;

- une clôture est censée appartenir au propriétaire du fonds clos si un seul des fonds est clôturé.

#### Article 639

Les dépenses d'entretien, de réparation ou de reconstruction d'un mur, d'une clôture ou d'un fossé mitoyen sont réparties entre les propriétaires à proportion de leurs droits, sauf si les dépenses ont été rendues nécessaires par le fait de l'un d'entre eux.

Le propriétaire peut se soustraire aux dépenses en abandonnant la mitoyenneté du mur, de la clôture ou du fossé, sauf si le mur soutient un bâtiment qui lui appartient ou si le fossé sert à l'écoulement des eaux de son fonds.

#### Article 640

Chaque propriétaire peut appuyer sa construction sur le mur mitoyen.

#### Article 641

Chaque propriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, à charge pour lui de supporter l'ensemble des dépenses liées à l'exhaussement et à son entretien.

Si le mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais et l'excédent d'épaisseur éventuellement nécessaire doit se prendre de son côté.

L'exhaussement est la propriété exclusive de celui qui l'a réalisé. La mitoyenneté de l'exhaussement s'acquiert conformément aux dispositions de l'article 642.

#### Article 642

Le propriétaire du fonds joignant un mur a la faculté d'en acquérir la mitoyenneté en tout ou partie, en remboursant au propriétaire du mur la moitié de la valeur actuelle du mur et la moitié de la valeur du sol supportant le mur ou la partie du mur.

Cette faculté ne s'applique pas aux autres modes de clôture ni aux fossés.

#### Article 643

Aucun propriétaire ne peut faire de travaux affectant la structure du mur mitoyen sans le consentement de l'autre ou, à défaut, l'autorisation du juge.

#### Article 644

Les fruits et produits d'une haie mitoyenne appartiennent aux propriétaires par moitié.

Chaque propriétaire peut exiger l'arrachage ou l'élagage d'un arbre isolé mitoyen.



## ***Chapitre V - Des jours et vues***

### Article 645

Sont des vues les ouvertures ou aménagements qui permettent le regard vers un fonds voisin, comme les fenêtres, balcons, terrasses et plates-formes.

Sont des jours les ouvertures qui laissent passer l'air ou la lumière sans permettre aucun regard sur le fonds voisin.

### Article 646

Jours et vues constituent des aménagements extérieurs au sens de l'article 615.

### Article 647

Il ne peut être pratiqué dans un mur mitoyen ni jour ni vue.

Le propriétaire d'un mur non mitoyen établi en limite séparative ne peut y pratiquer que des jours.

### Article 648

Aucune vue, droite ou oblique, ne peut être créée à moins de trois mètres d'un fonds voisin.

Cette distance se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait ou depuis la ligne extérieure des balcons ou terrasses, jusqu'à la limite séparative des fonds.

### Article 649

L'article précédent ne s'applique pas aux vues donnant sur une voie publique, un jardin public aménagé ou une promenade publique.

Il ne s'applique pas aux vues donnant sur des fonds grevés d'une servitude de passage faisant obstacle aux constructions, établie au profit de celui qui veut ouvrir la vue, ou sur des fonds indivis entre voisins

Toutefois, aucune vue ne peut être créée si un fonds est situé, par delà le fonds indivis ou celui grevé de servitudes, à une distance inférieure à celle mentionnée à l'article 648.

Il peut être dérogé conventionnellement aux règles posées par les articles 647 et 648.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Alinéa ajouté lors de la réunion du 15 mai 2009 pour toujours tenir compte de la possibilité d'accords entre voisins.

## ***Chapitre VI - De l'égout des toits***

### Article 650

Tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son fonds ou sur la voie publique. Il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

## ***Chapitre VII - Du bornage***

### Article 651

Le bornage est l'opération qui a pour effet de reconnaître et fixer, de façon contradictoire et définitive, les limites séparatives des propriétés privées appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents.

Il résulte de la convention des parties ou d'une décision du juge.

### Article 652

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs, sauf convention contraire.

### Article 653

Le propriétaire qui n'a pas accepté une proposition de bornage amiable contradictoire établie par un professionnel agréé doit intenter l'action en bornage judiciaire, dans les 6 mois de la signification, par son voisin, du projet de bornage.

A défaut, la limite proposée est réputée lui être opposable et définitive.

### Article 654

L'action en bornage est perpétuelle.

### Article 655

Le bornage requiert le consentement de tous les indivisaires.

### Article 656

Le bornage ne fait pas obstacle à la possibilité du propriétaire de prescrire au-delà des bornes dans les conditions des articles 549 et 554

## ***Chapitre VIII : De la servitude légale de passage en cas d'enclave***

### Article 657

Est enclavé un fonds qui n'a pas une issue suffisante sur la voie publique pour permettre son utilisation ou son exploitation économique normale.

### Article 658

Le propriétaire d'un fonds enclavé peut réclamer en justice un passage suffisant sur les fonds de ses voisins, à charge d'indemniser ces derniers du préjudice subi, à moins que l'état d'enclave n'ait été volontairement constitué.

### Article 659

Sous réserve des dispositions de l'article 660, le passage doit être pris du côté et sur le ou les fonds où le trajet du fonds enclavé à la voie publique est le plus court, à moins qu'un autre trajet ne soit moins dommageable.

### Article 660

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une convention, le passage ne peut être demandé, dans les trente ans suivant la division, que sur les terrains qui sont issus de cette division.

Toutefois, le propriétaire du fonds enclavé peut, dans le cas où aucun passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, intenter l'action prévue à l'article 658.

### Article 661

L'assiette et les modalités de passage pour cause d'enclave sont déterminées par trente ans d'usage continu.

### Article 662

L'action en indemnité du propriétaire du fonds servant se prescrit par trente ans, mais le passage demeure malgré cette prescription.

### Article 663

En cas de cessation de l'enclave, le propriétaire du fonds assujetti peut à tout moment demander sa suppression.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par le juge.

Article 664

L'entretien du passage obéit aux règles de l'article 618.

## TEXTES DEPLACES, SUPPRIMES OU AJOUTES

---

### I – TEXTES DEPLACES

- Transfert des articles 556, 560 à 564 du Code civil au Code de l'environnement.

### II – TEXTES SUPPRIMES (REPLACES PAR DES DISPOSITIONS NOUVELLES DU LIVRE II DU CODE CIVIL)

- Suppression des articles 516 à 710, 713 à 717, 1240, 2255 à 2279 du Code civil.

- Suppression de l'article L. 112-16 du Code de la construction et de l'habitation.

-Suppression des articles 1264 à 1267 du code de procédure civile

### III – TEXTES AJOUTES

- Ajout d'un nouvel article après l'article L. 215-2 du Code de l'environnement : « *Depuis le bord de la rive, la limite (entre les propriétés situées d'un même coté) est la perpendiculaire abaissée depuis cette rive jusqu'à l'axe du cours d'eau et éventuellement s'il est prouvé que le cours d'eau appartient à un même propriétaire, son prolongement jusqu'à l'autre rive* »

### IV – TEXTES MODIFIES

1° L'expression « les biens et les droits» est remplacée, dans tous les articles du code où elle se trouve par les mots : « les biens »

2° à l'article 1638 du code civil les mots « de servitudes non apparentes » sont remplacés par « de servitudes occultes »

3° L'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété est remplacé par les textes suivants :

#### Article 1

La copropriété est la situation dans laquelle la propriété d'un immeuble bâti est répartie en lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune.

### Article 1-1

La présente loi s'applique à toute division d'un bâtiment qui comporte, outre les parties attribuées à des propriétaires différents, des éléments communs ou d'utilité commune, notamment de structure, de desserte ou d'équipement.

### Article 1-2

Par exception, elle ne s'applique pas si les seuls éléments communs entre les parties attribuées à des propriétaires différents sont constitués par le terrain, les murs et la toiture de l'immeuble et si les règles de propriété, d'entretien et de gestion de ces éléments communs ont été conventionnellement prévues

### Article 1-3

La présente loi s'applique également aux ensembles immobiliers implantés sur plusieurs terrains ou réalisés dans plusieurs volumes lorsque la propriété ou la gestion de leurs éléments communs n'a pas fait l'objet d'une organisation différente.

3° Après le premier alinéa de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété est ajouté l'alinéa suivant :

« Cette personne morale prend naissance lors de la première cession ou attribution d'un lot si la copropriété s'applique à un immeuble existant. Elle naît lors de la livraison du premier lot, lorsque les lots font l'objet de ventes d'immeubles à construire. »

3° Il est ajouté au début de l'article 43 fixant la liste des textes d'ordre public : « Sauf dans les copropriétés dont aucun des lots n'est à usage d'habitation ou professionnel et d'habitation et dont le règlement prohibe ces destinations...»

## **V – DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Les règles des articles 648 et suivants ne s'appliquent qu'aux constructions dont l'autorisation de construire est déposée après l'entrée en vigueur de la loi du... Les constructions antérieures demeurent régies par les textes des articles 675 et suivants anciens.

\* \*  
\*